

Geschäftsbericht 2007

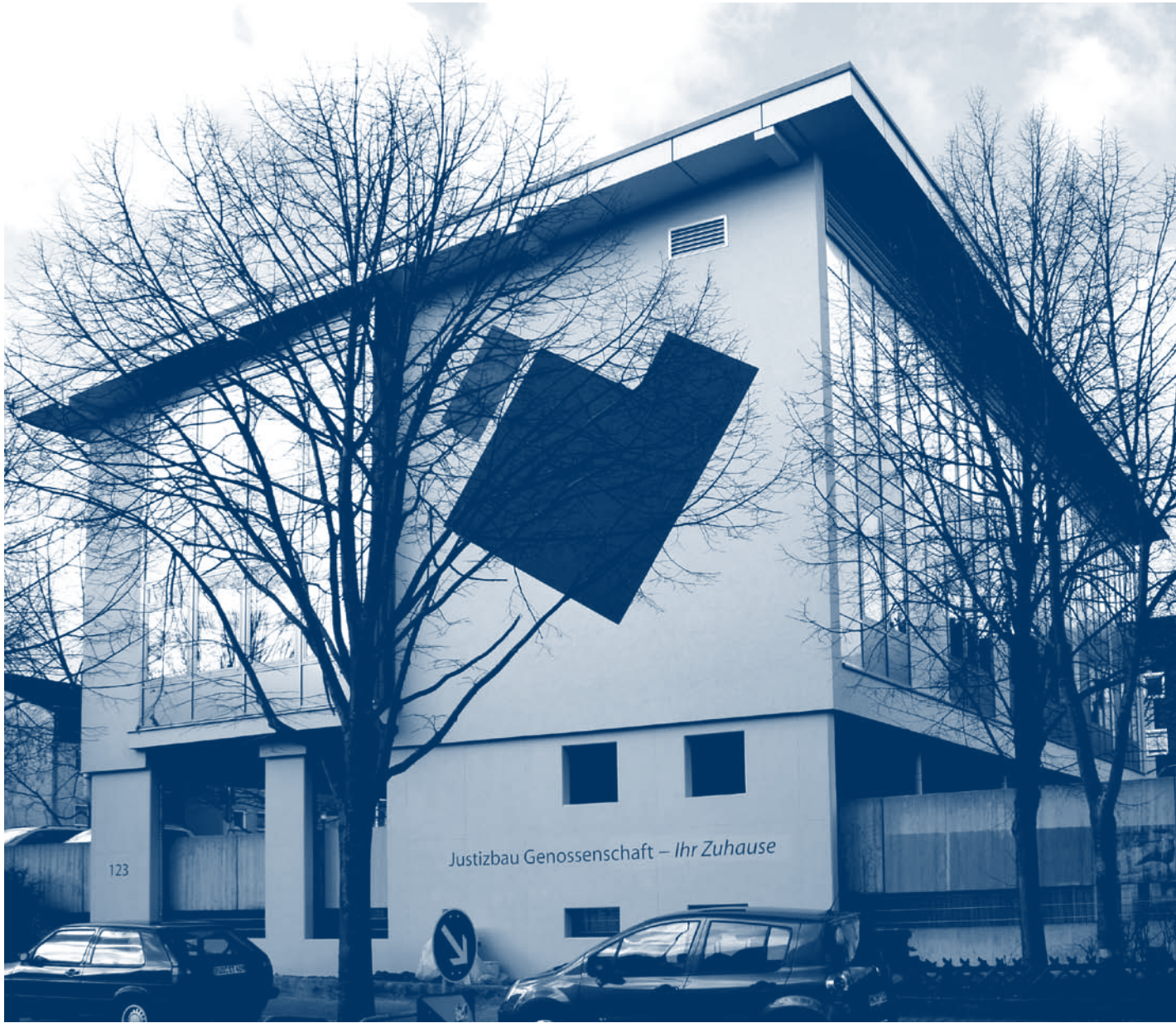


Justizbau Genossenschaft – *Ihr Zuhause*



## **Geschäftsbericht 2007**

der Wohnungsbaugenossenschaft  
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.  
im 59. Geschäftsjahr



## Inhaltsverzeichnis

<b>Justizbau auf einen Blick</b>	Seite 4
<b>Organe der Genossenschaft</b>	Seite 5
<b>60 Jahre Justizbau – ein Grund zum Feiern</b>	Seite 6
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	Seite 17
<b>Lagebericht des Vorstands</b>	Seite 18
<b>Bilanz</b>	Seite 38
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	Seite 40
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b>	Seite 41
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest</b>	Seite 51
<b>Mitgliedschaftsjubilare</b>	Seite 52
<b>Verstorbene Mitglieder</b>	Seite 53



Ein voller Erfolg, die Feier zum 60-jährigen Jubiläum (Seite 6).

Noch nie waren die Energiepreise so hoch wie heute. Andauernd hören und lesen wir Meldungen über neue Rekorde bei den Preisen für Rohöl. Andere Energieträger ziehen munter mit. So wird das Leben immer teurer. In vielen Haushalten besteht jedoch noch erhebliches Einsparpotenzial in Bezug auf den persönlichen Energieverbrauch. Wir möchten Ihnen im diesjährigen Geschäftsbericht ein paar Tipps geben, durch die sicherlich jeder den einen oder anderen Euro an Energiekosten sparen kann.

## Geschäftsbericht 2007

»JUSTIZBAU« auf einen Blick

<b>Gründung</b> . . . . .	am 21. April 1948
<b>Genossenschaftsregister</b> . . . . .	Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Sitz</b> . . . . .	Lettigkautweg 35, 60599 Frankfurt am Main (bis 15.03.2008) Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main (ab 16.03.2008)
<b>Geschäftszweck</b> . . . . .	Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie kann Wohnbauten errichten oder erwerben und diese bewirtschaften. Hierzu gehören auch die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie die zur Versorgung erforderlichen gewerblich nutzbaren Läden und Räume.
<b>Zahl der Mitglieder</b> . . . . .	1.614
<b>Höhe des Geschäftsanteils</b> . . . . .	160,00 Euro
<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b> . . . . .	19.592
<b>Höhe des Geschäftsguthabens</b> . . . . . (Haftsumme)	3.134.720,00 Euro
<b>Bilanzsumme</b> . . . . .	62.639.675,43 Euro
<b>Wohnungsbestand</b> . . . . .	139 Gebäude 1.424 Wohnungen 154 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 452 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 sonstige Mieteinheiten
<b>Standorte des Bestandes</b> . . . . .	Frankfurt am Main Weiterstadt
<b>Gesamtnutzfläche</b> . . . . .	101.349,40 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b> . . . . .	100.286,91 m <sup>2</sup>

## Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender  
*Vorsitzender Richter am Landgericht*

**Erich Ehse**  
*Diplom-Ingenieur*

**Hans-Hubert Vogel** | Stellv. Vorsitzender  
*Diplom-Finanzwirt*

**Dieter Reimann**  
*Diplom-Finanzwirt*

**Peter Blum** | Schriftführer  
*Diplom-Finanzwirt*

**Stefan Rümmler**  
*Diplom-Wirtschaftsingenieur*

**Barbara Brehler-Wald** | Stellv. Schriftführer  
*Diplom-Verwaltungswirtin*

**Rolf Schwalbe**  
*Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.*

**Martin Trostmann** | (bis 30.09.2007)  
*Diplom-Ingenieur*

## Vorstand

**Ralf H. Böenkamp** | Hauptamtlich  
*Diplom-Betriebswirt*

**Gerald Uber** | Nebenamtlich  
*Geschäftsführer a.D.*

## Handlungsbevollmächtigter

*(gemäß § 54 HGB)*

**Rainer Stegen**  
*Immobilienökonom (GdW)*

---

### Modernes Licht

Energiesparlampen kommen im Vergleich mit einer Glühlampe bei gleicher Leistung mit einem Viertel bis einem Fünftel der elektrischen Energie aus. Moderne Energiesparlampen haben eine Lebensdauer von bis zu 10.000 Stunden, die Investitionskosten haben sich in kurzer Zeit amortisiert.

## 60 Jahre Justizbau – ein Grund zum Feiern



Am 17. Mai 2008 war es so weit, die Justizbau Genossenschaft feierte gemeinsam mit den Mitgliedern, Partnern, Freunden und Bekannten des Unternehmens das 60-jährige Bestehen der Genossenschaft. Das Fest auf dem Gelände des neuen Verwaltungsgebäudes in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main wurde im Vorfeld mit großer Freude und einiger Anstrengung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hervorragend organisiert. Für Spiel, Spaß und jede Menge Unterhaltung sorgte ein professionelles Team aus Künstlern, Gauklern und Artisten. Auch die Bewirtung mit Speisen und Getränken ließ keine Wünsche offen.

Herliches Sommerwetter machte die Sache perfekt. So waren alle Besucher, große und kleine, junge und alte sehr zufrieden und konnten gemeinsam ein wunderschönes Fest erleben.

„60“, das Extrablatt zum Jubiläum erschien pünktlich zum Jubiläums-Fest mit Grußworten und zahlreichen Informationen zu sechzig Jahren Justizbau Genossenschaft





Zu Beginn der Jubiläumsfeierlichkeiten sprachen, (v.l.n.r.)  
Klaus Radke, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Justizbau Genossenschaft  
Dr. Renate Sterzer, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main  
Dr. Heinz Jürgen Schirduan, Vorstandsmitglied VdW südwest  
Peter Rohrbach, Bürgermeister der Stadt Weiterstadt  
Ralf H. Bökenkamp, hauptamtlicher Vorstand der Justizbau Genossenschaft

### Richtig Lüften

Verzichten Sie in der kalten Jahreszeit auf Dauerlüften durch Kippstellung der Fenster. Die Räume inklusive Mobiliar kühlen ab und müssen später mit hohem Energieaufwand wieder aufgewärmt werden. Besser ist es, mehrmals am Tag „stoßzulüften“. Bei weit geöffneten Fenstern reichen so wenige Minuten, um die Raumluft durch frische Luft zu ersetzen. Nach dem Lüften ist es schnell wieder wohlig warm. Während des Lüftens sollten die Thermostatventile zugedreht sein.





„Wenn wir uns heute unsere Genossenschaft ansehen, so können wir stolz sein. Stolz auf unsere Leistung, stolz auf das Erreichte. Doch genauso wenig wie unsere Gründer vor uns können und dürfen wir uns nicht auf dem bisher Geschaffenen und Erreichten ausruhen, sondern müssen den Blick nach vorne richten.“

Zitat aus der Rede zur Eröffnung des Jubiläumfestes von Ralf H. Böekenkamp.



### Volle Waschmaschine

Die Waschmaschine sollte erst in Betrieb genommen werden, wenn sie tatsächlich voll ist. Zweimal halbvoll waschen bedeutet einen doppelt so hohen Energieverbrauch wie ein Waschgang mit voller Maschine.



### Teures Gluckern

Wenn es im Heizkörper gluckert, ist es höchste Zeit ihn zu entlüften, da ein Luftpolster die Zirkulation verhindert. Einfach das Ventil am oberen Heizkörper öffnen, ein Gefäß darunter halten und warten, bis die Luft entwichen ist und Wasser austritt. Danach das Ventil wieder schließen. Geringe Mühe, große Wirkung: Luft in der Leitung kann die Kosten um bis zu 15 Prozent erhöhen.



„Heute gehören wir zu den größeren Genossenschaften im Rhein-Main-Gebiet. Die Anforderungen sich am Wohnungsmarkt zu behaupten, sich fortlaufend dem Wandel der Zeit (Kundenwünsche, Gesetzesänderungen etc.) zu stellen, die Vermietungswürdigkeit und -fähigkeit des Bestandes zu erhalten, stellen besondere Herausforderungen dar, denen wir uns täglich widmen.“

Zitat aus der Rede zur Eröffnung des Jubiläumsfestes von Ralf H. Bökenkamp.





**Vorwäsche muss oft nicht sein**

Auf die Vorwäsche kann man (außer bei stark verschmutzter Wäsche) verzichten. Waschmaschinen verbrauchen ohne Vorwaschgang deutlich weniger Strom, außerdem spart man Wasser, Waschmittel und die Umwelt wird mit weniger Abwasser belastet.



### Unnötiges Vorheizen

Das Vorheizen von Backöfen wird in vielen Rezepten empfohlen, ist aber zumeist unnötig. Ausnahmen sind z. B. Biskuit- und Blätterteig oder Filet. Ansonsten schieben Sie ruhig das kalte Essen in den Ofen und schalten Sie ihn erst dann an. Das geht schneller und ist sparsamer als den Ofen „leer“ heizen zu lassen.







„Ich möchte an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, allen Helfern vor und hinter den Kulissen für das große Engagement danken, ohne dass solch eine Veranstaltung nicht realisierbar ist. Dank gilt auch den Sponsoren und Unterstützern dieses Festes, unseren mit uns verbundenen Unternehmen und den Mietern der Homburger Landstraße, die mit dafür gesorgt haben, dass die Veranstaltung in dieser Form möglich wurde.“

Zitat aus der Rede zur Eröffnung des Jubiläumfestes von Ralf H. Bökenkamp.



## Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2007

Prägend für das Geschäftsjahr war die Errichtung eines Bürogebäudes zur Eigennutzung in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main-Eckenheim. Der im März 2008 - im 60. Jubiläumsjahr - erfolgte Umzug der Verwaltung stellt ein wichtiges und zukunftsweisendes Ereignis in der Geschichte der Justizbau Genossenschaft dar. Als die Gründer - der damaligen Notsituation gehorchend - eine Wohnung im Lettigkautweg in Frankfurt am Main-Sachsenhausen als Verwaltungssitz wählten, haben sie es sich vermutlich nicht träumen lassen, dass dieses „Provisorium“ 60 Jahre lang Bestand haben sollte.

In dem Berichtszeitraum fanden 4 Aufsichtsratssitzungen und 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Daneben waren Prüfungs-, Bau- und Rechtsausschuss in Einzelfragen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen tätig.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Böenkamp - hauptamtlich - und Herr Über - nebenamtlich - an. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig und umfassend unterrichtet. Er hat gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen den Geschäftsablauf der Genossenschaft überwacht und den Vorstand beratend unterstützt.

Die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung ist am 29.04. und 06.05.2008 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 14.05.2008 im Zusammenhang mit der Schlussbesprechung mit dem Prüfer des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. erörtert worden. Die in der Bilanz aufgeführten Ansätze stimmen mit den übergebenen EDV-Ausdrucken vom 03.04.2008 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemeinsam

mit dem Vorstand, die Ausschüttung einer Dividende von 2 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen. Die nur hälftige Ausschöpfung des durch § 36 Absatz 2 der Satzung vorgegebenen Rahmens soll zur Stärkung der Bauerneuerungsrücklage beitragen und damit zusätzliche Spielräume für zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Wohnungsaltsbestand schaffen. Andererseits sollen unsere Mitglieder nicht schlechter gestellt werden als Mieter anderer Immobilien, welche eine Kautionsleistung leisten müssen, die der Vermieter zu ihren Gunsten bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat.

Der Aufsichtsrat dankt den im Berichtszeitraum verantwortlichen Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Arbeitseinsatz, vor allem auch bei der logistischen Vorbereitung und der reibungslosen Durchführung des Umzugs der Verwaltung.

Im Hinblick auf die Besetzung des Aufsichtsrates ist mitzuteilen, dass Herr Trostmann wegen eines Umzugs ins Saarland sein Aufsichtsratsmandat zum 30.09.2007 niedergelegt hat. Es ist zu wünschen, dass sich auch weiterhin dem Gemeinwohl und dem Genossenschaftsgedanken verpflichtete Persönlichkeiten finden, die zu einer sachkundigen Mitarbeit in diesem wichtigen Gremium bereit sind. Dann werden wir auch die künftigen Herausforderungen meistern und noch viele weitere „runde“ Jubiläen feiern können.

Frankfurt am Main, 14. Mai 2008



**Klaus Radke**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

### I. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland

Seit etwa vier Jahren befindet sich die Weltwirtschaft in einer Aufschwungsphase. So betrug die Wachstumsrate in 2007 gemäß dem IWF (Internationaler Währungsfond) 3,7 %. Nach Angaben der OECB (Europäische Zentralbank) wurde zuerst für 2008 mit einem weiterhin dynamischen Verlauf der weltwirtschaftlichen Expansion gerechnet, mit der Zeit haben sich die Einschätzungen für das laufende Jahr aber deutlich verschlechtert.

Hauptgrund hierfür ist die Krise auf den internationalen Finanzmärkten, die ihre Ursache in der anhaltenden US-Immobilienkrise hat. Deutliche Preiskorrekturen am Immobilienmarkt fanden und finden noch statt. Die wirtschaftliche Dynamik bleibt nach Aussage der Wirtschaftsforschungsinstitute abgeschwächt aufwärts gerichtet, obwohl international agierende Banken bereits ihre Gewinnerwartungen auf Grund der erhöhten Abschreibungsbedürfnisse bei Immobilienfinanzierungen stark reduziert haben. Weitere Rückwirkungen auf den Konsum sind denkbar.

Ebenso bedeuten die kräftig gestiegenen Rohölpreise ein weiteres Risiko für die Weltwirtschaft. Im Verlauf des Jahres 2008 hat der Ölpreis immer neue Höchstwerte erreicht. Die Gefahr besteht vor allem darin, dass durch zunehmend begrenzte Ressourcen an Rohstoffen und Energie die Inflationsraten nach oben getrieben werden. Die Konjunktur wird daher in 2008 in den Industrieländern an Schwung verlieren. Dämpfende Auswirkungen für die Entwicklung der Schwellenländer werden auch die Folge sein.

Im Euro-Raum ist weiterhin von Wachstum auszugehen. Im Gegensatz zum hohen Wachstum in 2006 (2,9 %), ist eine geringe Abschwächung in 2007 (2,6%) eingetreten. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise und der zu erwartenden Abschwächung der US-Konjunktur sind künftige Risiken, die den Euro-Raum beeinflussen könnten.

Indikatoren wie das Bruttoinlandsprodukt, die Verbraucherpreise und die Arbeitslosenquote im Drei-Jahresvergleich zeigen die Stabilität der Länder des Euro-Raums. Das Zinsniveau ist im langjährigen Vergleich weiterhin niedrig. Bei allem besteht jedoch die Gefahr der Erhöhung der konjunkturellen Risiken durch sich weiter verknappende Rohstoffe und fehlenden Alternativen hierfür. Auch dämpfen die Aufwertung des Euros oder staatliche Maßnahmen, wie zum Beispiel die Mehrwertsteuererhöhung in Deutschland, die wirtschaftliche Dynamik. Die Wachstumsprognose für 2008 erreicht lediglich eine Spannweite von 1,7 bis 2,1 %.

Die deutsche Konjunktur erlebte 2007 auch weiterhin einen dynamischen Aufschwung, wobei die positiven Impulse aus der EU und dem Euro-Raum kamen. Der vergleichsweise kräftige Aufschwung war hauptsächlich auf die Exporte, die auf Rekordniveau stiegen, zurückzuführen.

Der private Konsum hat sich nach dem Einbruch durch die Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007 noch nicht wieder erholt. So betragen die Konsumausgaben in 2006 2,3 % und in 2007 nur noch 1,4 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Weitere negative Auswirkungen resultierten aus den steigenden Energiekosten und Nahrungsmit-

#### Auf den Topf gehört ein Deckel

Der Deckel darf auf einem Topf nicht fehlen, denn beispielsweise beim Kochen von 1 Liter Wasser ohne Deckel benötigt man etwa dreimal soviel Energie wie mit Deckel. Ist der Deckel einen Spalt geöffnet, verbraucht man ähnlich viel Energie wie ohne Deckel.

telpreisen, sowie der anhaltenden Euro-Aufwertung. Insofern lag das BIP für 2007 bei 2,5 % (im Vorjahr 2,9 %). Gestützt wurde die Veränderung neben dem Export durch die Ausrüstungs- (8,4 %) und Bauinvestitionen (2,0 %). Die Beibehaltung vergleichbarer Wachstumsraten in 2008 kann nur erreicht werden, wenn eine Erhöhung der privaten Konsumausgaben erfolgt, da sich die Ausrüstungsinvestitionen und der Außenhandel nur noch abgeschwächt entwickeln werden.

Prognosen für 2008 zeigen eine leichte Abschwächung der Wachstumsdynamik, wobei die Steigerung des BIP unter 2 % liegen wird. Ein schwieriges weltwirtschaftliches Umfeld bremst auf Dauer die deutsche Konjunktur. Dabei sind vor allem die Auswirkungen der US-Immobilienkrise schwer einzuschätzen, zumal diese einen bedeutenden Einflussfaktor darstellen.

Von der konjunkturellen Erholung profitierte der Arbeitsmarkt. Obwohl das Vorjahresniveau der Arbeitslosigkeit deutlich unterschritten wurde, ist nicht zu verkennen, dass auch der demografische Wandel hieran seinen Anteil hat. Die äußerst schwachen Geburtenjahrgänge aus der Zeit nach der Wiedervereinigung, die gegenwärtig sukzessive in die Erwerbstätigkeit treten, können die Zahl der älteren Beschäftigten, die in den Ruhestand eintreten, nicht ausgleichen. Die Arbeitslosenquote im Jahre 2007 betrug 9 %. In 2008 wird von einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote ausgegangen, wobei konjunkturelle Schwankungen erhebliche Auswirkungen haben könnten.

Einhergehend mit dem Wirtschaftswachstum sind im Kreditgeschäft erhöhte Risiken zu verzeichnen

gewesen. Der Kapitalmarkt wurde durch neu vorzunehmende Risikobewertungen gekennzeichnet. Gerade in 2008 muss mit tendenziell steigenden Zinssätzen gerechnet werden, zumal die deutschen Banken Verlustkompensationen anstreben werden. Aber auch konjunkturelle Schwankungen werden sich mindestens kurzfristig auswirken.

Eine weitergehende Belebung der deutschen Wirtschaft kann künftig nur gelingen, wenn der private Konsum gesteigert wird. Am Wirtschaftswachstum müssen alle Beteiligten profitieren. Dies war in den letzten Jahren in Deutschland nicht der Fall. Daher sind Tarifabschlüsse zu erwarten, die weit über das Niveau der letzten Jahre hinausgehen. Dies bedeutet zwangsläufig auch einen weiteren Preisanstieg bei Waren, Dienstleistungen und Erzeugnissen. Dieser „Kreislauf“ der marktwirtschaftlichen Mechanismen birgt Gefahren für alle. Dies gilt auch insbesondere durch die fortschreitende Globalisierung mit all' ihren Auswirkungen, sowie die Veränderungen der weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

## II. Branchenentwicklung der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besitzt zentrale Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft. Nicht nur, dass durch den Wirtschaftszweig ca. 51 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks in Wohnungen gebunden sind, sondern auch ein Anteil in Höhe von 11,8 % an der Wertschöpfung erwirtschaftet wurde. Hierbei ist die Wirtschaftsleistung des kompletten Wohnungssektors (selbst genutzte Wohnungen, gewerblich-professionelle und private Anbieter) berücksichtigt worden.

Dabei ist die Immobilienwirtschaft ein wesentlicher Bestandteil des Dienstleistungssektors der Bundesrepublik Deutschland. Die wirtschaftlichen Tätigkeiten der Unternehmen umfassen zum Beispiel:

- Erschließung von Grundstücken,
- Abwicklung von Bauprojekten,
- Kauf/Verkauf von eigenen Immobilien,
- Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von eigenen Immobilien,
- Vermittlung bei Kauf, Verkauf, Vermietung und Schätzung von fremden Immobilien,
- Verwaltung von fremden Immobilien und
- Mietkassoaagenturen, Facility Management, Hausmeisterdienste, soziale Betreuungsleistungen.

Andere Wirtschaftszweige profitieren durch die Immobilienwirtschaft. So war für die Bauwirtschaft die Triebfeder des weiteren Aufschwungs die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten. Dem gegenüber hat der Wohnungsbau in 2007 unter den Spätfolgen der Sonderkonjunktur 2006

bedingt durch die Mehrwertsteuererhöhung und dem Auslaufen der Wohnungseigentumsförderung gelitten. Die Bauinvestitionen hatten zwar im 4. Quartal 2007 eine Steigerung von 5,9 % gegenüber dem Vorjahr, insgesamt wuchsen diese im Jahre 2007 aber nur um 0,3 % (2006 um 4,3 %). Damit wurden rund 134 Mrd. Euro in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Der Anteil aller Wohnungsbauinvestitionen allein für Instandhaltungs- (Sanierungs-) und Modernisierungsmaßnahmen betrug 60 %.

Auch für 2008 wird mit einem geringen Umsatzplus gerechnet, das hauptsächlich durch Wirtschaftsbauten und den Erhaltungskosten getragen wird. Hierbei wirkt vor allem der Bau neuer Wohnungen dämpfend, da diese Bautätigkeit 2007 erneut auf einen historischen Tiefstand gefallen ist. Die Zahl der Baugenehmigungen, in denen sich das künftige Wohnungsbaugeschehen spiegelt, sank 2007 um rund 26,3 %. Es wurden nur noch 182.000 Wohnungen erstellt (davon 61.000 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbau), obwohl nach Ansichten von Experten zurzeit ca. 220.000 Wohnungen per anno benötigt werden. Langfristige Bedarfsprognosen gehen bis 2020 von einem jährlichen Neubedarf von etwa 120.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau aus.

Im Gegensatz zu 2006 erfolgten am Immobilienmarkt in 2007 keine neuen großen Paketverkäufe. Dies ist insbesondere auf die verschlechterten Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. Mit Sorge ist aber zur Kenntnis zu nehmen, dass bereits einige in Vorjahren von Finanzinvestoren erworbene Bestände teilweise bereits zum dritten Mal innerhalb kurzer Zeit weiter veräußert

wurden. Dies ist konträr zur Langlebigkeit von Wohnungen. Kursgewinne der Immobilienaktien konnten in 2007 nicht gehalten werden, so dass außer dem Verkauf der Landesanteile an der LEG in Nordrhein-Westfalen keine größeren Einzeltransaktionen zu erwarten sind.

Die Wohnungsnachfrage bleibt auch weiterhin regional sehr unterschiedlich. Der durchschnittliche Leerstand beträgt in Westdeutschland 7 % und in Ostdeutschland 13 - 14 %. Im Bundesdurchschnitt liegt die Nettokaltmiete bei 4,80 € je qm Wohnfläche und Monat. In strukturschwachen Regionen wird teilweise aber weitaus weniger erzielt.

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main ist durch das knappe Wohnungsangebot gekennzeichnet. Dabei ist eine Abhängigkeit durch die Ausstattung, die Lage, die Nebenkosten und die Verkehrsanbindung zu erkennen. Der Wohnungsbestand liegt derzeit bei ca. 355.000 Wohnungen. Dies entspricht bezogen auf die Einwohnerzahl mehr als zwei Personen pro Wohnung. Südhessen und damit verbunden auch unser zweiter Standort Weiterstadt, hat einen überdurchschnittlichen Bedarf nach preiswertem Wohnraum.

Die Schaffung von neuem Wohnraum kann nicht nur an den Mietpreis gekoppelt werden. Die Vielfalt einer Wohnung ist auch ein wesentliches Kriterium. Insofern werden vermehrt Neubau-Wohnkonzepte mit Zukunftsperspektiven entwickelt und angeboten. Dabei gelten folgende Attribute als unbedingte Voraussetzung zum Kauf bzw. zur Anmietung von Wohnungen:

- komfortabel,
- stadtnah,
- energiesparend,
- urban,
- modern,
- sicher,
- vorsorgend und
- hochwertig.

Kurz und knapp ist festzustellen, ob junges Wohnen, Familiendomizil oder Alterssitz: „Die Wohnung der Zukunft soll wandelbar sein, wie das Leben selbst“.

In unseren Beständen ist derzeit eine ausgewogene Vermietung sichergestellt. Die Wettbewerbsverhältnisse des Rhein-Main-Gebietes stellen für unsere Genossenschaft eine große Herausforderung dar. Die langfristige Unternehmensentwicklung kann nur dann erfolgreich sein, wenn das Leistungsspektrum unserer Genossenschaft ausgewogen und vielfältig für alle Beteiligten ist. Auch wir müssen wachsen.

### **III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft**

Die Geschäftstätigkeit ist durch die Satzung bestimmt. Hierbei sind Einschränkungen gegeben, die zum Einen die Wünsche vieler Mitglieder unberücksichtigt lassen und zum Anderen das notwendige Wachstum der Genossenschaft behindern. Das Geschäftsjahr war im Wesentlichen geprägt durch vielfältige Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsnotwendigkeiten im eigenen Bestand.

#### **Per Hand geht auch**

Müssen wir wirklich alles technisieren? Müssen der Dosenöffner, die Saftpresse oder die Pfeffermühle wirklich elektrisch betrieben sein? Viele Dinge gehen von Hand genauso schnell.

Die in 2006 durchgeführte Mitgliederbefragung wurde ausgewertet. Handlungsschwerpunkte wurden festgelegt und in die Organisation eingebunden. Die notwendige Satzungsänderung, die die Wünsche der repräsentativen Mehrheit aller Mitglieder widerspiegelt, wurde vorbereitet und auf den Weg gebracht. Bei einer Zustimmung in der nächsten Mitgliederversammlung wäre die Justizbau Genossenschaft rechtlich im Interesse der Mitglieder für die Zukunft aufgestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in 2007 im gegenseitigen Vertrauen die Geschicke der Justizbau Genossenschaft gelenkt und bewegt. In vielfältigen gemeinsamen Sitzungen wurde das wirtschaftliche Streben zum Wohle der Genossenschaft gewährleistet.

Wohnungspolitische, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, die der Gesetzgeber auch unserer Genossenschaft vorgegeben hat, erhöhen zwangsläufig den Verwaltungs- und Personalaufwand, da immer mehr Erläuterungs- und Bearbeitungsbedarf für Dritte entsteht. Trotz aller Entwicklungen sind wir gut zum Wohle der Gemeinschaft aufgestellt.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst weiterhin:

- 1.424 Wohnungen,
- 154 Garagen/überdachte Stellplätze,
- 452 Stellplätze,
- 185 Tiefgaragenstellplätze,
- 16 Kfz-Hubstellplätze und
- 11 sonstige Mieteinheiten.

Von unserem Wohnungsbestand unterliegen 41 % des Wohnungsbestandes der öffentlichen Belegbindung, dies entspricht 586 Wohnungen. Im Durchschnitt beträgt die Wohnfläche je Wohnung 70,43 qm. Der eigene Wohnungsbestand umfasst:

- 39 Wohnungen mit 1,0 Zimmer,
- 86 Wohnungen mit 1,5 Zimmern,
- 372 Wohnungen mit 2,0 Zimmern,
- 2 Wohnungen mit 2,5 Zimmern,
- 613 Wohnungen mit 3,0 Zimmern,
- 282 Wohnungen mit 4,0 Zimmern und
- 30 Wohnungen mit 5,0 Zimmern,

wobei Küchen, Bäder, Flure und Ähnliches nicht als Zimmer eingerechnet werden.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2007 beträgt 62.639.675,43 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 4,5 % erhöht. Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus der Überdeckung der Aktiva aus den Investitionen für Großsanierungs- bzw. -modernisierungsmaßnahmen und der Anlagen im Bau (3.567,6 T€) im Vergleich zu den Kosten der Abschreibungen des Anlagevermögens (1.125,6 T€).

Der Bilanzgewinn beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2007</i>	248.971,54
<i>Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	25.000,00
<b>Bilanzgewinn 2007</b>	<b>223.971,54</b>

#### Haltbar bei 7 °C

Die Innentemperatur von Kühlschränken sollte bei 7 Grad liegen, anstelle von 5 Grad. Die Lebensmittel bleiben bei dieser Temperatur auch haltbar, so lassen sich bis zu 15 % Strom sparen.

Bedingt durch die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes resultieren Umsatzerlöse der Genossenschaft nur aus der Hausbewirtschaftung. Sie betragen 8,23 Mio. Euro. Dabei sind 6,06 Mio. Euro als Erlöse aus der Kaltmiete erzielt worden.

Hierdurch wurde eine durchschnittliche Miete von 5,00 Euro (im Vorjahr 4,91 Euro) je qm Wohnfläche und Monat erzielt. Der Zuwachs der Erlöse ist auf unternehmerisch und gesetzlich erforderliche Anpassungen der Miete zurückzuführen. Weiterhin ist festzustellen, dass die durchschnittliche Miete dem genossenschaftlichen Grundgedanken nach preiswerter Wohnraumversorgung für die Mieter entspricht, zumal der allgemeine Mietpreis des regionalen Marktes gemäß dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main für den freien Wohnungsbestand auf die Mietdauer gesehen höher ist.

Die Justizbau Genossenschaft hat seit Jahren hohe Fluktuationsraten. Insofern besteht ein erhöhter Bedarf an Wiederherstellungsaufwand für ältere Wohnungen zur Schaffung von vermietungsfähigem und -würdigem Wohnraum. Dadurch bedingt sind Leerstände von Wohnungen, die zur Sanierung anstehen, phasenweise gegeben. Derzeit ist kein „echter“ Leerstand zu verzeichnen.

Wie eingangs kurz erwähnt, fand in 2007 ein realer Einkommensverlust der Arbeitnehmer, Rentner, etc. statt. Die Löhne und Gehälter, Bezüge oder Ähnliches von Privatpersonen stiegen nicht im Verhältnis zu den Preisen von Gütern, Waren, Dienstleistungen und Ähnlichem. Insofern wurde weiterhin ein besonderes Augenmerk auf die

Bewertung der Forderungen gerichtet. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 123,2 T€ die Forderungsausfälle von 56,8 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 4,4 T€ betragen zusammen 3,1 % (im Vorjahr 3,0 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Obwohl eine Bewertung im Rahmen des kaufmännischen Vorsichtsprinzips vorgenommen wurde, zeigt die absolute Kostensenkung um 48,0 T€ den Erfolg des konsequenten Handelns der Verwaltung in der Bewertung der monetären Vorgänge aus der Vermietung.

Die Sanierungsmaßnahme in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main, die in drei Bauabschnitten erfolgen wird, wurde im I. Bauabschnitt mit den Häusern 131 bis 139 im Spätfrühjahr begonnen. Derzeit finden die Arbeiten im Außenbereich statt, so dass die Fertigstellung demnächst erfolgt. Bedingt durch weitere grundlegende Überlegungen für Wohnraumschaffung sind die Folgemaßnahmen im II. und III. Bauabschnitt in der Vorbereitung. Weitergehende notwendige Sanierungsmaßnahmen für den übrigen Bestand werden Zug um Zug erhoben und sodann werden alle Beteiligten rechtzeitig involviert.

Dem Wunsch der Mitglieder aus der Mitgliederbefragung folgend, wurden die Anstrengungen für den möglichen Neubau von Wohnungen intensiviert. Erbbaurechtgeber wurden über unser Interesse an Grundstücken informiert. Der Kontakt zu den zuständigen Ämtern der Stadt Frankfurt am Main ist hergestellt. Weitere Möglichkeiten, zum Beispiel bessere Ausnutzung vorhandener eigener Grundstücke oder Dachaufstockungen werden geprüft. Dies gilt auch für Kooperationen



mit anderen Genossenschaften, Gesellschaften oder Sozialträgern. Voraussetzung für derartige sinnvolle Modelle ist jedoch eine notwendige Satzungsänderung, die zur Beschlussfassung den Mitgliedern bei der nächsten Mitgliederversammlung vorgelegt wird.

Der Bau des neuen Verwaltungsgebäudes verzögerte sich nur kurzfristig durch eine Insolvenz des Bauträgers. Der Vorstand konnte durch schnelle und zielgerichtete Verhandlungen einen anderen Generalunternehmer beauftragen. Hierbei entstanden Mehrkosten, die jedoch voraussichtlich durch eine Ausfallbürgschaft kompensiert werden, so dass der Genossenschaft vermutlich kein Schaden entsteht. Das Gebäude wurde Ende Januar fertig gestellt und ist mittlerweile Anlaufstelle für die Mitglieder, Interessenten, Handwerker und sonstigen Personen. Auch wird ein Tag der offenen Tür mit einem Mitgliedsfest vorbereitet.

Die Verwaltung hat ihre Aktivitäten im Sinne des Leitbildes verstärkt. Die Handlungsschwerpunkte aus der Mitgliederbefragung wurden erörtert und in der Aufbauorganisation integriert. Veränderungen der Rahmenbedingungen aus der Gesetzgebung wurden umgesetzt bzw. für den Alltag aufgearbeitet. Die Unternehmenspolitik der Justizbau Genossenschaft als zweitgrößte Genossenschaft in Frankfurt am Main ist für ein stetiges Wachstum abgeleitet. Sie wird maßgeblich das künftige Handeln der Verwaltung prägen. Insofern dankt der Vorstand den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

#### **Wie hoch sind die Raumtemperaturen?**

Ein Grad mehr Raumtemperatur kostet durchschnittlich 6 bis 7 % Energie. Ein Temperaturcheck verschafft Ihnen einen Überblick, in welchen Räumen Sie die Temperatur eventuell senken können, ohne dass es für Sie unbehaglich wird.

#### IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

##### 1) Die Vermögenslage

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	59.174,8	94,5	56.667,7	94,5	2.507,1	4,4
Umlaufvermögen	3.464,0	5,5	3.261,5	5,4	202,5	6,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	0,0	8,4	0,0	-7,5	-89,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>62.639,7</b>	<b>100,0</b>	<b>59.937,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.702,1</b>	<b>4,5</b>
Fremdmittel	50.252,7		47.813,9		2.438,8	5,1
<b>Reinvermögen</b>	<b>12.387,0</b>		<b>12.123,7</b>		<b>263,3</b>	<b>2,2</b>
Reinvermögen am Jahresanfang	12.123,7		11.728,1			
Vermögenszu-/abnahme	263,3	2,2	395,6			

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Kapitalstruktur</b>						
Geschäftsguthaben	3.287,3		3.213,5		73,8	2,3
Rücklagen	8.875,6		8.568,0		307,6	3,6
Bilanzgewinn	224,0		342,3		-118,3	-34,6
<b>Eigenkapital</b>	<b>12.386,9</b>	<b>19,8</b>	<b>12.123,8</b>	<b>20,2</b>	<b>263,1</b>	<b>2,2</b>
Rückstellungen	771,2	1,2	549,3	0,9	221,9	40,4
Dauerverbindlichkeiten	45.622,1	72,8	43.998,2	73,4	1.623,9	3,7
Andere Verbindlichkeiten	3.859,4	6,2	3.266,3	5,4	593,1	18,2
Verbindlichkeiten	49.481,5	79,0	47.264,5	78,9	2.217,0	4,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>62.639,7</b>	<b>100,0</b>	<b>59.937,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.702,1</b>	<b>4,5</b>

Das Gesamtvermögen hat sich um 2.702,1 T€ (im Vorjahr 1.497,3 T€) auf 62.639,7 T€ (im Vorjahr 59.937,6 T€) erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Neubaumaßnahme des Verwaltungsgebäudes und der Aktivierungspolitik bei Großsanierungsmaßnahmen.

Die verbleibenden Mitglieder halten ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3,099 Mio. € im Vorjahr 3,042 Mio. €. Im Gegensatz zum Vorjahr resultiert die Veränderung des Guthabens zum Einen aus dem Überhang der Zugänge (+ 2 Anteile) und zum Anderen aus der höheren Anteilszeichnung (+ 285 Anteile). Auf Grund einer notwendigen Korrektur aus Vorjahren waren Ende 2007 1.614 Mitglieder (im Vorjahr 1.611 Mitglieder) in der Mitgliederliste der Justizbau Genossenschaft eingetragen.

Das Eigenkapital hat sich absolut um 263,1 T€ erhöht. Obwohl eine Verbesserung bzw. Stärkung eingetreten ist, bedeutet dies für die Eigenkapitalquote einen Rückgang, da die Vermögensstruktur durch die Aktivierungspolitik an ihre Grenzen stößt. Dies bedeutet, dass die Zielsetzung Stärkung des Eigenkapitals konträr zur Zielsetzung der Aktivierungspolitik steht, es sei denn, das Wachstum würde auf Gegenseitigkeit beruhen.

Im Einzelnen wurden folgende Ergebnisse erzielt.

2004	2005	2006	2007
19,8 %	20,1 %	20,2 %	19,8 %

In 2007 konnte die Eigenkapitalrentabilität wieder ein positives Ergebnis erzielen. Der Zinssatz beträgt über 2,0 % (2005) und 3,2 % (2006) nunmehr 2,2 % (2007).

Nachfolgende weitere Kennzahlen verdeutlichen die erheblichen Anstrengungen für die Verbesserung der Vermögenslage.

	2007	2006	2005
<i>Eigenkapital je qm Wohnfläche</i>	123,51 €	120,92 €	117,22 €
<i>Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche</i>	30,90 €	30,34 €	29,85 €
<i>Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche</i>	454,92 €	438,84 €	425,29 €
<i>Anlagendeckungsgrad</i>	96,29 %	96,36 %	96,58 %
<i>Gesamtkapitalrentabilität</i>	2,23 %	2,51 %	2,21 %
<i>Return on Investment</i>	0,40 %	0,64 %	0,40 %

Einhergehend mit den Veränderungen der vorgenannten Kennzahlen ist zu beachten, dass durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes nicht nur optimale Arbeitsbedingungen und eine unserer Größe adäquate Anlaufstelle für Mitglieder, Mieter und andere Dritte geschaffen wurden, sondern auch zukünftige Reserven für die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft aufgebaut werden.

Weitere Werthaltigkeiten sind durch die weitergehenden Großsanierungsmaßnahmen, Wohnungsmodernisierungen und vorbeugenden Instandhaltungsleistungen gegeben. Hierbei steigt der Wert der einzelnen Immobilie und damit verbunden der Wert der Justizbau Genossenschaft als Ganzes.

## 2) Die Finanzlage

Auch in 2007 sind die wirtschaftlichen Verhältnisse der Finanzstruktur geordnet. Mittelverwendung und -herkunft aus der Bilanz 2007 zeigt sich wie folgt:

Aktiva	31.12.2007	31.12.2006	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung T€	Mittelherkunft T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	10,2	10,5		0,3
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</i>				
- mit Wohnbauten	54.865,0	55.891,2		1.026,2
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	301,1	319,0		17,9
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	38,3	54,6		16,3
<i>Anlagen im Bau</i>	3.900,0	82,6	3.817,4	
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	0,0	249,6		249,6
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.302,3	2.255,1	47,2	
<i>Andere Vorräte</i>	0,3	2,4		2,1
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	131,9	169,0		37,1
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	116,8	47,6	69,2	
<i>Flüssige Mittel</i>	912,6	787,4	125,2	
<i>Geldbeschaffungskosten</i>	0,0	2,0		2,0
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>	0,9	6,3		5,4
<b>Bilanzsumme Aktiva:</b>	<b>62.639,7</b>	<b>59.937,6</b>	<b>4.059,0</b>	<b>1.356,9</b>

Passiva	31.12.2007	31.12.2006	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung T€	Mittelherkunft T€
<i>Geschäftsguthaben</i>				
- der mit Ablauf d. GJ ausges. Mitglieder	188,0	171,5		16,5
- der verbleibenden Mitglieder	3.099,3	3.041,9		57,4
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,0	0,1	0,1	
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	1.067,0	1.042,0		25,0
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	2.792,0	2.509,4		282,6
<i>Andere Ergebnismrücklagen</i>	5.016,6	5.016,6	0,0	
<i>Jahresüberschuss</i>	249,0	381,3	132,3	
<i>Einstellung in Ergebnismrücklagen</i>	-25,0	-39,0		14,0
<i>Rückstellungen für Pensionen o.ä.</i>	11,7	46,7	35,0	
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	759,5	502,6		256,9
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	42.934,6	41.267,0		1.667,6
<i>Verbindlichkeiten bei anderen Kreditgebern</i>	2.687,4	2.731,2	43,8	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	2.587,2	2.487,3		99,9
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	221,7	24,3		197,4
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	942,6	664,9		277,7
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	108,0	89,8		18,2
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	0,1	0,0		0,1
<b>Bilanzsumme Passiva:</b>	<b>62.639,7</b>	<b>59.937,6</b>	<b>211,2</b>	<b>2.913,3</b>
<b>Summenabgleich:</b>			<b>4.270,2</b>	<b>4.270,2</b>

### Bügeln ist teuer und oft unnötig

Der Stromverbrauch beim Bügeln ist beträchtlich: ca. 1,3 kWh für 5 kg Wäsche. Man sollte überlegen, ob bei manchen Wäschestücken nicht auf das Bügeln verzichtet werden kann. Durch einen wärmereflektierenden Bügelbrettüberzug kann man den Stromverbrauch beim Bügeln zusätzlich senken.

Der Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums beträgt nach den Berechnungen zum Cash Flow 1.196,6 T€ (im Vorjahr 946,5 T€). Somit könnte die Justizbau Genossenschaft Investitionen in dieser Höhe tätigen, ohne Fremdkapital in Anspruch zu nehmen.

In 2007 bestanden Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 576 T€. Der Kontokorrentkredit wurde in geringfügiger Höhe an einem Tag in Anspruch genommen. Somit war die Liquidität jederzeit gegeben. Zum 31.12.2007 betragen die flüssigen Mittel 912,6 T€. Die Erhöhung ist auf eine geordnete Einnahmen- und Ausgabenplanung, verbunden mit den rechtzeitigen Zuflüssen an Fremdmitteln für Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen zurückzuführen. Unsere Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Künftig ist dies auch weiterhin zu erwarten. Jedoch sind die Einflüsse aus der Vermietung und der Bewirtschaftung des Bestandes hierbei zu beachten.

Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresabschluss 2007 weist eine Mehreinnahme von 349,3 T€ (im Vorjahr 87,8 T€) aus. Die Erhöhung ist durch den wirtschaftlichen Überschuss der Justizbau Genossenschaft bedingt.

Alle künftigen Investitionstätigkeiten der Genossenschaft refinanzieren sich weiterhin aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Jahres. Fremdfinanzierungen erfolgen nur auf Basis einzelner Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand bei Maßnahmen, die eine Aktivierung in der Bilanz zulassen. Hierzu umfasst die Vorlage zur Entscheidung die Kalkulation, die evtl. Aufteilung nach Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, die Finanzierung und die Erlössituation (Ist und Soll) der Maßnahme, sowie die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft.

### 3) Die Ertragslage

Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie kann Wohnbauten errichten oder erwerben und diese bewirtschaften (Auszug aus § 2, Absatz 1 unserer Satzung). Demnach ist der Verwaltungsaufwand nur auf drei Leistungsbe- reiche zu verrechnen.

Das wirtschaftliche Ergebnis für 2007 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 248.971,54 Euro auf. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	2007	2006	2005
	T€	T€	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	86,6	-132,1	5,2
<i>Kapitaldisposition</i>	34,0	6,1	4,1
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-49,6	-54,7	-38,9
<i>Ordentliche Rechnung</i>	71,0	-180,7	-29,6
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	178,0	562,0	260,9
<i>Jahresüberschuss</i>	249,0	381,3	231,3

Die außerordentliche Rechnung umfasst Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige betriebliche Erträge.

#### a) Hausbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen einschließlich der Bestandsveränderungen und der zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge 8,33 Mio. Euro (im Vorjahr 8,16 Mio. Euro). Die Steigerung von 2,08 % war hauptsächlich durch die ständige Anpassung der Miete bei Mieterwechsel (+ 2,57 %) und der Erhöhung der Erträge aus den abgerechneten Umlagen (+ 9,26 %) gegeben. Dem gegenüber standen die Reduzierung bei den Bestandsveränderungen und die Zunahme bei den der Hausbewirt-

#### Teures Licht

Halogenleuchten sind keine Stromsparlampen und sogenannte Halogendeckenfluter sind dabei reinste Energieverschwender, denn ihre Leistung beträgt oft bis zu 300 W.

schaftung zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge. Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug, 83,06 Euro (im Vorjahr 81,40 Euro).

Der von unserer Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst 1.206 Wohnungen in Frankfurt am Main und 218 Wohnungen in Weiterstadt. Von dem öffentlich-finanzierten Wohnraum sind derzeit 203 Wohnungen im ersten Förderungsweg und 383 Wohnungen mit öffentlichen Arbeitgeberdarlehen vorhanden. Am Standort Weiterstadt wurden von uns erstmals 1985 / 1986 Geschosswohnungen gebaut. Hier ist nur öffentlich-finanzierter Wohnraum zur Anmietung gegeben.

Im Geschäftsjahr 2007 fanden 121 Wohnungswechsel und 90 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt. Hiervon waren 64 Wohnungswechsel bei Häusern mit öffentlicher Belegbindung zu verzeichnen, davon am Standort Weiterstadt 30 Wohnungswechsel. Die Fluktuationsrate entspricht 8,5 % (im Vorjahr 8,1 %). Im Mittel der Jahre 2004 bis 2007 beträgt die Fluktuation 122 Wohnungswechsel (8,6 %) per anno, wobei durchschnittlich 68 Wohnungswechsel (4,8 %) bei Gebäuden mit öffentlicher Belegbindung stattfanden. Diese hohe Fluktuation spiegelt die notwendige Flexibilität der Gesellschaft wieder. Für uns bedeutet dies neben einem höheren Personal- und Verwaltungsaufwand vor allem große Aufwendungen für die Herstellung und Beibehaltung der Vermietungsfähig- und -würdigkeit von Wohnungen. Die Kosten hierfür werden weiterhin nicht unbeträchtlich die einzelnen künftigen Jahresergebnisse beeinflussen.

Der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung je qm Wohnfläche betrug 82,20 Euro (im Vorjahr 82,71 Euro). Die Verringerung um 0,59 % ist insbesondere durch die Einsparungen bei den Verwaltungskosten

entstanden. Die Aufwendungen betragen 8,24 Mio. Euro (im Vorjahr 8,29 Mio. Euro).

Für die Instandhaltung im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen 2,27 Mio. Euro aufgewendet. Dies entspricht einem Verbrauch von 22,39 Euro je qm Nutzfläche (im Vorjahr 20,85 Euro). Im Berichtsjahr wurden 22 Wohnungen saniert. Für jede Wohnung aus unserem Bestand wurden durchschnittlich 1.593,80 Euro für die Instandhaltung pro Jahr verausgabt. Dem gegenüber stehen in der Miete jedoch nur Erträge über 766,14 Euro pro Wohnung und Jahr zur Verfügung. Diese Zahlen zeigen die enormen Anstrengungen der Verwaltung und damit unserer Genossenschaft für die Werterhaltung und -verbesserung des Wohnungsbestandes. Nur durch Konsolidierung mit anderen Posten der Leistungsbilanz können die notwendigen Maßnahmen erfolgen.

	2007	2006	2005
Instandhaltungsausgaben für	T€	T€	T€
wertverbessernde Instandhaltung	601	1.013,8	640,2
nicht geplante Instandhaltung	1.201,5	794,6	954,6
geplante Instandhaltung	467,1	303,8	683,9
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>2.269,6</b>	<b>2.112,2</b>	<b>2.278,7</b>
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	<i>387,6</i>	<i>439,2</i>	<i>1.129,6</i>

Der Instandhaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 22,63 Euro (im Vorjahr 21,07 Euro).

Wie bereits in Vorjahren übersteigen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung den kalkulierbaren Beträgen in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung von

356,1 T€. Die Kosten betragen 808,7 T€. Bezogen auf eine Wohnung und Jahr bestand eine Unterdeckung in Höhe von 323,15 Euro. Die Kostenminimierung (- 31,0 %) ist durch die gesunkenen Personalaufwendungen entstanden. Hier hat sich die bilanzpolitische Maßnahme des Vorstandes aus dem Vorjahr, wie in der vergangenen Mitgliederversammlung dargelegt, positiv ausgewirkt.

Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 8,06 Euro (im Vorjahr 11,68 Euro).

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung für 2007 schließt mit einem Überschuss von 86.595,22 Euro ab. Dieses konnte durch die Einsparungen bei den Verwaltungskosten, hier insbesondere in der Verrechnung der Personal- und Sachkosten im Verwaltungsaufwand, erreicht werden.

## b) Mitgliedswesen

Im Berichtsjahr war das Mitgliedswesen gekennzeichnet durch die Auswertung der Mitgliederbefragung. Durch den überwältigenden Rücklauf mit einer Rücklaufquote von 42,9 % nahm die Auswertung der Fragebögen mehr Zeit in Anspruch als angedacht. Heute ist festzustellen, dass unsere Mitglieder großes Engagement und Interesse an ihrer Genossenschaft gezeigt haben. Hierfür dankt der Vorstand allen Beteiligten herzlich.

Die Auswertung hat bereits in Teilen zu Veränderungen im Organisationsaufbau und -ablauf der Verwaltung geführt. Erwähnt seien beispielhaft die neuen Öffnungszeiten, der Ausbau der Hausmeisteri oder die bevorstehende Erweiterung des I•S•T (Instandhaltungs-Service-Telefon).

Die Fluktuationsrate und die damit verbundenen Mieterwechsel beeinflussen die Zeichnung von Geschäftsanteilen erheblich. Dem Abgang von 109 Mitgliedern mit 1.290 Anteilen (davon unter anderem durch Kündigung von 92 Mitgliedern mit 1.175 Anteilen und durch Tod von 14 Mitgliedern mit 63 Anteilen) stand ein Zugang von 111 Mitgliedern mit 1.575 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung einer notwendigen Korrektur aus früheren Jahren bei 1 Mitglied mit 14 Anteilen, gehören der Justizbau Genossenschaft nunmehr 1.614 Mitglieder mit 19.592 Anteilen an. Somit halten durchschnittlich die verbleibenden Mitglieder 12 Anteile bzw. 1.920,27 Euro je Mitglied.

Die Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder an der Genossenschaft ist wie folgt:

in Jahren	Anzahl der Mitglieder
1–2 Jahre	316 Mitglieder
3–5 Jahre	273 Mitglieder
6–10 Jahre	301 Mitglieder
11–15 Jahre	198 Mitglieder
16–25 Jahre	234 Mitglieder
26–40 Jahre	212 Mitglieder
41–50 Jahre	59 Mitglieder
über 50 Jahre	21 Mitglieder

Die durchschnittliche Verweildauer per Ende 2007 beträgt ca. 13,4 Jahre.

Im Berichtsjahr übersteigen die verrechneten Verwaltungsaufwendungen die Einnahmen aus Eintrittsgeldern. Der Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen beträgt 49,6 T€.

### Der Topf muss auf die Platte passen

Beim Kochen auf dem Elektroherd sollte man nur Töpfe und Pfannen mit einem ebenen Boden verwenden. Die Topfgröße sollte dem Durchmesser der Kochplatte entsprechen. Die Kochplatten können schon einige Minuten vor Beendigung des Kochvorgangs ausgeschaltet werden, da die Platten noch ausreichend Restwärme abgeben.

### **c) Finanzergebnis**

Bei der Kapitaldisposition konnte auf Grund der unterjährigen Liquiditätsplanung, verbunden mit den Zinsentwicklungen, ein positives Ergebnis erzielt werden. Die Justizbau Genossenschaft war in der Lage, in 2007 Festgelder anzulegen und hierdurch Zinserträge zu erwirtschaften. Zinsaufwendungen aus dem Kontokorrentbereich sind geringfügig angefallen.

Das Finanzergebnis schließt im Berichtsjahr im wirtschaftlichen Ergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 34,0 T€ ab.

### **4) Gesamtbetrachtung**

Das Berichtsjahr 2007 stand sowohl weiter unter den Bemühungen, die vorhandene Bausubstanz vermietungsfähig- und -würdig zu erhalten, wie auch im Streben nach Verbesserung der Serviceleistungen der Verwaltung. Insbesondere die Erkenntnisse aus der Mitgliederbefragung haben dazu beigetragen, unsere Genossenschaft für den Wettbewerb, der zwangsläufig entsteht, aufzustellen. Es ist nicht zu verkennen, dass neben der Mitgliederversammlung mit den leider vergleichsweise niedrigen Teilnehmerzahlen erstmals in der Geschichte der Justizbau Genossenschaft eine repräsentative Mehrheit Aussagen zur Genossenschaft gemacht hat. Diese repräsentative Mehrheit ist als ein Votum von über 600 Nutzungsberechtigten zu sehen, welches von allen Beteiligten (Mitglieder, Aufsichtsrat, Vorstand und Belegschaft) ernst genommen werden muss. Die Gremien (Aufsichtsrat und Vorstand) haben in vielfältigen gemeinsamen Sitzungen die Wünsche und Anregungen diskutiert und den Maßnahmenkatalog erörtert.

Als eine erste Maßnahme wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für das wirtschaftliche Handeln im Sinne des Mitgliedervotums gesichtet. Dadurch entstand die Notwendigkeit, die bestehende Satzung zu überarbeiten. Gleichzeitig konnten die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes und die erfolgte Rechtschreibreform Berücksichtigung finden.

Um auf den regionalen Märkten in Frankfurt am Main und Weiterstadt als zweitgrößte Genossenschaft bestehen zu können, ist es unabdingbar, das Leistungspotential der Justizbau Genossenschaft zu erhöhen. Weiterhin soll und wird die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund stehen. Hierzu gehört neben der kontinuierlichen Sanierung von Gebäuden und Wohnungen auch der Neubau in unterschiedlichen Facetten. Das Angebot der Genossenschaft muss auch künftig Serviceleistungen u. ä. umfassen. So wollen es die Mitglieder.

Der Neubau der Verwaltung wurde im Berichtsjahr begonnen. Durch die Insolvenz des Bauträgers, die der Genossenschaft auf Grund einer bestehenden Ausfallbürgschaft voraussichtlich keine Mehrkosten verursachen wird, kam es kurzfristig zu einem Baustopp. Der Vorstand, in Verbindung mit dem Aufsichtsrat, konnte auf Basis von sofortigen Neuverhandlungen diese Zeit auf ein Mindestmaß reduzieren, so dass die Bauarbeiten nach vier Wochen wieder aufgenommen wurden. Der Neubau war aus vielen Gründen erforderlich und wird die Zukunftschancen der Justizbau Genossenschaft erhöhen.

Die Großmodernisierung in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main wurde im I. Bauabschnitt begonnen. Dies hilft unserer



Genossenschaft Instandhaltungskosten einzusparen, die sodann in andere Werterhaltungen und -verbesserungen investiert werden können. Der II. Bauabschnitt ist technisch und kaufmännisch vorbereitet worden. Die notwendige Transparenz gegenüber den Mietern und damit der Baubeginn wird voraussichtlich Ende 2008/Anfang 2009 sein. Weitere Maßnahmen sind derzeit in Prüfung.

Die Verwaltung war in 2007 weiterhin geprägt durch die Verbesserungen der Serviceleistungen. Der dynamische Prozess der „lebenden“ und „lernenden“ Organisation stellt ständige Herausforderungen an alle Beteiligten. Insbesondere die Änderungen der Rahmenbedingungen durch den Gesetzgeber und auch die Wünsche der Mitglieder aus der Mitgliederbefragung bedürfen besonderer Beachtung.

Die Unternehmensphilosophie baut auf den genossenschaftlichen Gedanken auf, wobei das wirtschaftliche Handeln oft im Gegensatz dazu steht. Dies bedeutet für die Verwaltung, neben dem unternehmerischen Denken und Handeln, der sozialen Verantwortung „gerecht“ zu werden. Der Weg ist nicht einfach, aber wird im Sinne des Leitbildes vorangetrieben.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet und entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Dies verdeutlichen die nachstehenden zusätzlichen Kennzahlen.

	2007	2006	2005
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	0,86 %	-1,32 %	5,24 %
<i>Investition im Bestand je qm Wohnfläche</i>	36,34 €	31,85 €	39,19 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	454,92 €	438,84 €	425,29 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche</i>	0,99 €	0,93 €	0,88 €
<i>Zinsdeckung</i>	20,03 %	19,42 %	18,44 %
<i>Personalquote</i>	10,00 %	13,55 %	9,52 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche</i>	1,99 €	1,95 €	1,56 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	9,78 %	14,87 %	11,87 %

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von insgesamt 223.971,54 Euro, wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 60.781,96 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 163.189,58 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Die Empfehlung von Aufsichtsrat und Vorstand steht in Einklang mit dem Gesetz und der Satzung der Justizbau Genossenschaft.

## V. Ausblick, Risiken, Chancen und Prognose der Justizbau Genossenschaft

Die Vermögensstruktur, die in den Aktiva der Bilanz ihren Niederschlag findet, ist weiterhin dadurch gekennzeichnet, inwiefern die Justizbau Genossenschaft Maßnahmen im Neubau und/

oder in der Großsanierung künftig verfolgen wird. Auch sonstige Anschaffungen des Anlagevermögens führen zu einer Vermögenszunahme. Im Rahmen der Planungen für 2008 sind Anschaffungskosten für immaterielle Vermögensgegenstände bzw. Betriebs- und Geschäftsausstattung von 150,0 T€ angesetzt worden.

Bedingt durch die Fortführung der Großsanierungsmaßnahme Homburger Landstraße und auch die Fertigstellung des Neubaus der Verwaltung wird die Aktivierung der Kosten das Anlagevermögen stärken. Insgesamt sind hier noch Baukosten für 2008 in Höhe von 1,24 Mio. Euro zu erwarten. Die Vorbereitung des II. Bauabschnittes der Maßnahme Homburger Landstraße ist in einer Überarbeitung befindlich, da weitere grundlegende Überlegungen für Wohnraumschaffung in der Maßnahme einbezogen werden sollen. Die Durchführung soll in 2009 erfolgen.

Inwiefern diese Maßnahmen das Gesamtvermögen bzw. die Bilanzsumme erhöhen, ist davon abhängig, ob die Kosten von ca. 1,34 Mio. Euro, die durch die Abschreibungen des Anlagevermögens entstehen, kompensiert werden können. Die Investitionspolitik der Justizbau Genossenschaft sollte auf Wachstum ausgerichtet sein. Nur so können die notwendigen Instandsetzungen im Bestand auf Dauer realisiert werden.

Die Kapitalstruktur ist gekennzeichnet durch das Eigenkapital. Hierbei wird in der Planungsrechnung davon ausgegangen, dass das Geschäftsguthaben unwesentlich steigen wird. Diese marginale Veränderung bedeutet, dass Überlegungen zur Stärkung des Geschäftsguthabens in den Gremien der Genossenschaft stattfinden müssen. Bei einer positiven Beschlussfassung durch die Mitglieder-

versammlung über den Jahresabschluss 2007 erhöhen sich die Rücklagen. Auch der Planjahresüberschuss von 146,0 T€ trägt zur Stärkung des Eigenkapitals bei.

Ausgewogene Fremd- und Eigenfinanzierungen bei Neubauten und Großsanierungsmaßnahmen bedingen eine weitere Verbesserung der Eigenkapitalquote. Gerade im Hinblick auf die US-Immobilienkrise und die Risikobewertungen durch Banken, Kreditinstituten und andere, sowie die bestehenden Rahmenbedingungen (z. B. Basel II), ist das Eigenkapital einer Unternehmung in besonderem Focus. Die Unternehmenspolitik ist darauf ausgerichtet, notwendige Maßnahmen zu ergreifen. Hierbei müssen die Chancen und Risiken aller Beteiligten Berücksichtigung finden, um den Anforderungen von Internen und Externen gerecht werden zu können. Daher sollten Gewinnausweise grundsätzlich zur Stärkung des gemeinsamen Kapitals unserer Genossenschaft herangezogen werden.

Bedingt durch die notwendigen und erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung unseres Bestandes, z. B. durch Großsanierungsmaßnahmen, wird die Vermögenslage in den Jahren weiterhin gestärkt. Die Bemühungen im Rahmen der Vermögenslage kennzeichnen die Finanzstruktur.

Das wirtschaftliche Streben der Justizbau Genossenschaft ist danach ausgerichtet, dass die Refinanzierung aller Ausgaben durch den Wirtschafts- und Finanzplan gewährleistet ist. Ausnahmen sind hierbei die Herstellungskosten bei Neubau und die Modernisierungskosten bei Großsanierungen, die über den Kapitalmarkt abgedeckt werden. Für 2008 wird ein Überschuss an liquiden Mitteln von 580,6 T€ erwartet.

#### **Energieeffizienzklassen beachten**

Haushaltsgeräte werden seit einiger Zeit mit einem EU-einheitlichen Energie-Label gekennzeichnet. Dieses Label weist die Energieeffizienzklasse des elektrischen Gerätes aus.

Die Liquidität ist künftig somit gegeben. Die Ermittlung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2008 weist eine geplante Mehreinnahme von 430,3 T€ auf. Somit sind ausreichend flüssige Mittel vorhanden.

Gemäß dem Wirtschaftsplan 2008 ist voraussichtlich ein Jahresüberschuss in Höhe von 146,0 T€ zu erwarten. Hier werden die Besonderheiten unserer Genossenschaft in Organisation und Struktur, sowie die notwendigen Investitionen, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. Das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2008</b>
	<b>TEuro</b>
<i>Hausbewirtschaftung</i>	198,4
<i>Kapitaldisposition</i>	-2,0
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-70,0
<i>Ordentliche Rechnung</i>	126,4
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	19,6
<i>Jahresüberschuss</i>	146,0

Die Instandhaltungsausgaben beeinflussen das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Neben den Wohnungsanierungen sind vor allem die Fassadensanierung Obere Kreuzäckerstraße 35 - 37, die Dachgeschossanierung in der Kurzröderstraße 2, die Fortführung der Pflasterungen von Gehwegen in der Dielmannstraße, die Sanierung der Kanalisationen in der Dielmann- / Steinhäuserstraße und die Instandsetzung von Spielplätzen in diversen Liegenschaften und ähnliches geplant.

	<b>2008</b>
<b>Instandhaltungsausgaben für</b>	<b>TEuro</b>
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	707,4
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	772,4
<i>geplante Instandhaltung</i>	320,2
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>1.800,0</b>
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	150,0

Für die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung wurde 1.093,0 T€ eingeplant.

Die anderen Leistungsbereiche gehen von konstanten Verhältnissen aus. Hierbei ist erfahrungsgemäß die Mitgliederbetreuung in starker Abhängigkeit zur Fluktuation. Die Kapitaldisposition unterliegt den marktwirtschaftlichen Mechanismen der Finanzmärkte, wobei der Zinsmarkt derzeit nicht konstant ist.

Die Zukunft der Justizbau Genossenschaft kann nicht allein aus interner Sicht gestaltet werden. Viele äußere Einflussfaktoren sind zu berücksichtigen. Dies zeigt vor allem der „Zukunftsatlas 2007 - Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb“, der durch die Prognos AG auf Basis des Zukunftsatlanten 2004 aufgestellt wurde. Der Atlas gibt Auskunft über die Zukunftschancen von 439 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Hierbei zeigt der gebildete Zukunftsindex die regionale Verteilung der Zukunftschancen und -risiken. Insofern, dass der Wohnungsmarkt immer mehr regionalen Einflussfaktoren unterliegt, sind die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Region Rhein - Main, hier insbesondere für Frankfurt am Main und Weiterstadt, für unsere Genossenschaft von großer Bedeutung.

Die Regionen müssen künftig mit noch stärker sinkenden Einwohnerzahlen rechnen. Diese demographische Entwicklung hat einen Wettkampf um Fachleute in allen Regionen zur Folge. Die Herausforderung der einzelnen Regionen liegt darin, Wirtschaftswachstum zu generieren. Vor allem bescheinigt Prognos Frankfurt am Main gute Chancen, die Zukunftsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern. Hierbei darf sich die Politik dieser Region nicht ausruhen, sondern es müssen ständig Rahmenbedingungen für Innovationen aktualisiert werden.

Dies ist wie in einer Organisation eines Betriebes. Die Organisation muss leben, sie muss dynamisch sein! Organisation darf aber auch die Flexibilität nicht behindern. Gleiches gilt für die geschaffenen oder angedachten Rahmenbedingungen der Region. Beispielhaft für Frankfurt am Main sei der Mietpiegel genannt. Die Diskussionen über den energetischen Mietpiegel könnten den geplanten Erscheinungstermin im Herbst 2008 zum Scheitern bringen. In Zeiten der enormen Bedeutung des Klimawandels und der sich verknappenden fossilen Rohstoffe, sollte der Faktor Energie sicherlich Berücksichtigung finden. Aber es dürfen keine Einschränkungen für die Investitionsfähigkeit des Vermieters auf Grund von Mietpreisreduzierungen entstehen, da ansonsten die Finanzierung von Wertverbesserungen und -erhaltungen eingeschränkt wäre.

Sinnvoller erscheint zumindest der Entwurf eines kommunalpolitischen Handlungsfadens. Wie die Frankfurter Rundschau in ihrer Ausgabe vom 24.04.2008 berichtet, entwickelt der Architekt Albert Speer eine Leitidee, aus der eine kommunalpolitische Agenda erwachsen soll. Nach Speers Interpretationen soll Frankfurt am Main bis 2030

„eine auf ökologische Nachhaltigkeit bedachte, sämtliche städtische Projekte generationsübergreifend denkende, an soziale Balance ausgerichtete, den Familien wie den als Singles lebenden Wissensnomaden gleichermaßen Lebensqualität bietende Stadt, die sich als Teil einer wachsenden und wirtschaftsstarken Region in Europa begreift und der Welt zugewandt ist“, sein. Selbst die Oberbürgermeisterin, Frau Petra Roth, sieht ihre Vision von Frankfurt am Main stark geprägt durch Speer. Durch dieses Leitbild wären Maßstäbe gesetzt, die auch uns als Genossenschaft betreffen. Umso wichtiger ist die künftige Unternehmenspolitik der Justizbau Genossenschaft.

Auch wir haben im Jahre 2004 ein Leitbild entwickelt, nach dem sich unser Streben und Handeln orientiert. Demnach zeichnet sich unsere Genossenschaft als ein Unternehmen der sozialen Immobilienwirtschaft aus. Neben der Schaffung, dem Erhalt und der Verwaltung von Mietwohnungen, sowie wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen, sind künftige Geschäftsaktivitäten, wie wohnungs- und mietbezogene Dienstleistungen, Flächenmanagement und anderen mit einbezogen. Auch die Pflege und Förderung des Genossenschaftsgedankens, das Qualitätsmanagement, die Zusammenarbeit oder Kooperationen mit anderen Genossenschaften, Gesellschaften, Kommunen, sozialen Trägern und andere, sind Bestandteile des Leitbildes.

Die Auswertung der Mitgliederbefragung hat den Gremien der Justizbau Genossenschaft aufgezeigt, dass die Wünsche der Mitglieder dem Gedankengut des Leitbildes entsprechen. Demnach sind Handlungsschwerpunkte unter anderem in folgenden Aspekten zu sehen:

#### **Auf Zusatzheizungen verzichten**

Heizlüfter oder Radiatoren verbrauchen erheblich Energie zur Wärmeerzeugung. Lassen Sie besser Ihre Zentralheizung den ganzen Tag angestellt, statt abends mit elektrischen Zusatzheizungen die heruntergekühlte Wohnung aufzuwärmen.

- Beschwerdemanagement,
- Service-Telefon,
- Wohnungsbau,
- Möglichkeit zu seniorengerechtem Wohnen mit Dienstleistungsangeboten,
- Reaktivierung des genossenschaftlichen Gedankens,
- Wohnquartiermanagement mit Außensprechstunden der Verwaltung und
- Angebote für Jugendliche, Familien und Senioren.

Umso wichtiger scheint die Öffnung der Justizbau Genossenschaft als reiner Vermieter zum Dienstleister der Mitglieder „rund ums Wohnen“ hin. Dies ist umso mehr zu beachten, als dass die repräsentative Stichprobe von über 40 % aller Nutzungsberechtigten eine Aussage zu Handlungsfeldern der Genossenschaft gegeben hat. Dieses Gedankengut wurde in der Synopse zur Änderung der Satzung integriert. Über die angedachte Satzungsänderung wird in der nächsten Mitgliederversammlung abgestimmt. Bedingt durch die hohe Rücklaufquote aus der Mitgliederbefragung wächst die Verpflichtung aller Mitglieder, sich mit den Wünschen auseinander zu setzen und der Öffnung der Justizbau Genossenschaft als Dienstleister zu entsprechen.

Weiterhin kann mit Blick auf das abgelaufene Geschäftsjahr zuversichtlich in die Zukunft gesehen werden. Die Justizbau Genossenschaft hat sich im Wettbewerb gut behauptet und ist auf die künftigen Herausforderungen gut vorbereitet. Aber es gibt Risiken in unserer Geschäftstätigkeit, die gleichzeitig bei einer Öffnung der Satzung Zukunftssicherung darstellen kann. Hier sei die derzeitige Unternehmensausrichtung als Beispiel für unsere künftigen Chancen genannt.

Die erfreulicherweise sinkende Arbeitslosenquote darf über einen wichtigen Aspekt nicht hinwegtäuschen. Die zunehmende Verunsicherung der Menschen auf dem Arbeitsmarkt, verursacht durch Massenentlassungen in der Industrie und die rasante Entwicklung der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse ebenso wie bei den Zeitarbeitskräften, haben neben allen positiven volkswirtschaftlichen Auswirkungen einen starken psychologischen Effekt. Da die Beschäftigten nur noch zur Deckung des aktuellen Personalbedarfes eingesetzt werden, erhöht sich für einen steigenden Anteil der Beschäftigten die Sorge um die Arbeitsplatzsicherheit. Einerseits ist die beschriebene Entwicklung der Konjunktur und Beschäftigung positiv, andererseits steigen die subjektiv erlebten und die objektiven Arbeitsplatzrisiken stetig an.

Dies schlägt auch auf dem Immobilienmarkt durch. Ein wachsender Anteil der Bevölkerung sucht aus den genannten Gründen nach sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Wir stehen vor der Situation, dass wir als Genossenschaft genau diesen Bedarf abdecken können. Wir bieten bezahlbare, angemessene Mieten und sichere Mietverträge, die nicht durch Renditemaximierung geprägt sind.

Die Solidargemeinschaft der Mitglieder ist die Stärke der Genossenschaft. Diesen wachsenden Marktvorteil müssen wir ausnutzen und als die positive Antwort auf die Verunsicherungen in der Lebenssituation den Menschen bieten.

Verschlafen wir diese Bewegung, dann werden andere Mitbewerber dieses Feld offensiv besetzen. Erste Beispiele für stärkere Dienstleistungsorientierungen liegen bereits vor, z. B. bei der ABG

#### **Nutzen Sie Wasserkocher, Toaster & Co!**

Für kleine Kochtätigkeiten brauchen Sie Ihren Herd nicht. Kleingeräte wie Wasserkocher, Toaster, Tischgrill etc. leisten gute Dienste und sparen jede Menge Strom. Sie sparen 70 Prozent Energie, wenn Sie zum Beispiel Ihre Brötchen auf dem Toaster aufbacken – und nicht im Ofen.

Frankfurt Holding durch die Einführung von Siedlungshelfern. Sollten wir dieses Feld offensiv besetzen, dann können wir optimistisch in die Zukunft blicken. Unsere Zielgruppen sind seit der Mitgliederbefragung bekannt, deren Wünsche und Bedürfnisse auch. Dies bedeutet, dass die Umsetzung erfolgen muss; eine Alternative gibt es nicht!

Ein weiteres strategisches Ziel sind auch Kooperationen. Gemäß der empirischen Studie zu „Kooperationspotenzialen von Wohnungsgenossenschaften“ vom Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität in Münster, kooperieren bereits mehr als die Hälfte der befragten Genossenschaften. Kooperationsziele sind hierbei unter anderem:

- Kostenreduzierung,
- Effizienzvorteile durch gemeinsame Ressourcennutzung,
- Verbreiterung des Serviceangebotes für die Mitglieder,
- Imageverbesserung,
- Reduzierung der Leerstandsquote und
- Steigerung der Mitgliederbindung bzw. Neumitgliederwerbung.

In einem ersten Schritt werden hauptsächlich Kooperationen geschlossen, die den Kernbereich der wohnungsgenossenschaftlichen Arbeit (Verwaltung / Marketing) berühren. Im weiteren Verlauf werden dann auch Kooperationen geschlossen, die den Kernbereich ergänzen, wie z. B. Servicedienstleistungen und gesellschaftspolitisches Engagement. Hierdurch kann sich der Handlungsspielraum der Genossenschaft erweitern. Dies gilt vor allem noch mehr für die Zukunft, wenn mit einem schwierigen Wettbewerbsumfeld und mit herausfordernden Veränderungen der Marktsituation zu rechnen ist.

Insofern müssen wir die Balance in unserem Handeln und Streben finden. Dies kann jedoch nur gelingen, wenn wir entsprechend rechtlich aufgestellt sind.

Darüber hinaus verstehen wir unter Balance den Gleichklang zwischen den Interessen unserer Mitglieder und der Verwaltung. Balance bedeutet Gelassen- und Besonnenheit, aber auch Ausgeglichenheit. Für verantwortungsvolle Aufgaben, die die Verwaltung für die Genossenschaft tätigt, ist die Balance eine wesentliche Voraussetzung. Ein gegenseitiges Vertrauen im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens muss die Grundlage des Miteinanders sein. Einzelinteressen stehen konträr zu dem zu berücksichtigten Gesamtinteresse unserer Genossenschaft.

Dieser Aufgabe und auch den Herausforderungen der Zukunft stellen sich die Verwaltung und Ihre Gremien, um das Wohnwertgefühl und die Identifikation mit den Zielen der Justizbau Genossenschaft sicher zu stellen.

Frankfurt am Main, den 25. April 2008

**Wohnungsbaugenossenschaft der  
Justizangehörigen Frankfurt am Main eG**

*Der Vorstand*



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

## Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2006
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		10.256,00	10.514,00
<b>Sachanlagen</b>			
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	54.865.013,98		55.891.174,98
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	301.111,18		319.009,18
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	60.342,44		60.342,44
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	38.257,00		54.558,00
<i>Anlagen im Bau</i>	3.899.769,05		82.595,44
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	0,00	59.164.493,65	249.569,49
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		59.174.749,65	56.667.763,53
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.302.348,51		2.255.085,62
<i>Andere Vorräte</i>	342,20	2.302.690,71	2.395,40
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	131.876,91		168.981,60
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	116.832,55	248.709,46	47.600,49
<b>Flüssige Mittel</b>			
<i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		912.593,07	787.414,09
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>		3.463.993,24	3.261.477,20
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<i>Geldbeschaffungskosten</i>		0,00	2.012,00
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		932,54	6.354,57
<b>Rechnungsabgrenzungskosten insgesamt:</b>		932,54	8.366,57
<b>Bilanzsumme:</b>		62.639.675,43	59.937.607,30

### Verwenden Sie einen Sparduschkopf

Mit einem Sparduschkopf verbrauchen Sie bis zu 50 Prozent weniger Wasser beim Duschen. Sauber werden Sie trotzdem und Sie sparen viel Wasser und Energie für die Warmwasserbereitung.

Passiva	Euro	Euro	Euro/2006
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	188.000,00		171.483,54
der verbleibenden Mitglieder	3.099.308,62		3.041.897,08
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 34.256,14 Euro		3.287.308,62	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.067.000,00		1.042.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.792.012,68		2.509.386,59
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74	8.875.622,42	5.016.609,74
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	248.971,54		381.272,09
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-25.000,00		-39.000,00
		223.971,54	
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		12.386.902,58	12.123.809,04
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	11.672,10		46.688,43
Sonstige Rückstellungen	759.533,82		502.621,51
		771.205,92	
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.934.641,82		41.266.965,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.687.440,92		2.731.226,32
Erhaltene Anzahlungen	2.587.176,25		2.487.322,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	221.656,06		24.311,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	942.551,65		664.895,52
Sonstige Verbindlichkeiten	107.965,23		89.767,15
davon aus Steuern 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)		49.481.431,93	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		135,00	0,00
<b>Bilanzsumme:</b>		62.639.675,43	59.937.607,30



## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2007

	Euro	Euro	Euro/2006
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		8.228.930,76	7.832.197,60
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		47.262,89	230.286,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		54.309,54	24.162,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		193.366,49	619.992,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.326.012,94	-4.164.248,10
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.197.856,74</b>	<b>4.542.390,98</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-684.625,06		-928.240,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.574,91 Euro (Vorjahr 2.525,01 Euro)	-142.774,44		-170.010,43
		-827.399,50	
7. Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.125.568,25	-1.127.199,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-519.823,63	-574.828,05
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.035,13	10.452,72
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.192.923,83	-1.125.414,97
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>566.176,66</b>	<b>627.150,37</b>
11. Steuern vom Einkommen		0,00	1.146,00
12. Sonstige Steuern		-317.205,12	-247.024,28
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>248.971,54</b>	<b>381.272,09</b>
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-25.000,00	-39.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>223.971,54</b>	<b>342.272,09</b>

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2007 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2007

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275, Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise aufgrund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2006 wurden berücksichtigt. Wiederkehrende Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit wurden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind angegeben.

### B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Änderungen von Posten bei AKTIVA und PASSIVA wurden nicht vorgenommen.

Die Bewertung der *immateriellen Vermögensgegenstände* erfolgte zu Anschaffungskosten. Hierbei sind die planmäßigen Abschreibungen linear auf die Gesamtnutzungsdauer mit 20% vorgenommen worden.

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Dabei wurden Eigenleistungen (Verwaltungsleistungen) aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des *Sachanlagevermögens* wurden wie folgt vorgenommen:

→ *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Außenanlagekosten mit 20 Jahren) und bei Wohnbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit 10 Jahren).

→ *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden und von acht Jahren für Garagen und bei Geschäftsbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

### Technische Verbesserungen

Insbesondere bei Geräten im Dauerbetrieb mit einem gewissen Energiebedarf – wie dem Kühlschrank – addieren sich die Kosten durch z. B. alte, undichte Geräte. Die Investition in ein effizientes Neugerät rechnet sich meist schneller als gedacht und erhöht zudem den Komfort.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2007 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2007

→ *Betriebs- und Geschäftsausstattung* unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10% und 33,33%. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang behandelt.

Bei den *unfertigen Leistungen* handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie enthalten Fremd- und Eigenleistungen des Unternehmens (Hausmeister-/Hauswartkosten) und wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Das *sonstige Umlaufvermögen* ist zum Nominalbetrag bzw. zu Anschaffungskosten oder dem niedrigen beizulegenden Wert bilanziert worden.

Bei den *Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen* wurde allen erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

Die *Geldbeschaffungskosten* wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten unter Zugrundelegung der Laufzeit der betreffenden Finanzierungsmittel. Anfallende Kosten bei der Beschaffung von Fremdmittel für Gebäude, die vollsanziert wurden, sind direkt abgeschrieben worden.

Die *Rückstellungen* wurden unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips und Erfahrungswerten für ungewisse Verbindlichkeiten sowie im Rahmen der Altersteilzeit gebildet.

*Verbindlichkeiten* sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt worden.

### C. Erläuterungen zum Jahresabschluß

Bei den *immateriellen Vermögensgegenständen* handelt es sich um EDV-Anwenderprogramme.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* ist der Wohnungsbestand mit 1.424 Wohnungen, 93 Garagen/überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 405 nicht überdachten Stellplätzen, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 10 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 7 Büroeinheiten (davon 6 eigengenutzt), 1 Kindergarten, 1 ehemalige Wäscherei und 1 eigengenutzten Lagerraum.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden 61 Garagen, 47 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und 1 sonstige Mieteinheit (Laden) ausgewiesen.

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06.1948 erstellt.

Bei den *Grundstücken ohne Bauten* handelt es sich um ein Gelände in Frankfurt am Main, Seckbach-Nord, mit 10.453 qm und um eine landwirtschaftliche Fläche in Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim, mit 3.870 qm.

Die Position *Anlagen im Bau* beinhaltet die angefallenen Kosten einer Sanierungsmaßnahme, welche in drei Bauabschnitten durchgeführt wird und einer Neubaumaßname (Verwaltung).

Die *Bauvorbereitungskosten* wurden auf Anlagen im Bau umgebucht.

#### Besser direkt als indirekt

Indirekte Beleuchtung (Deckenfluter) verbrauchen mehr Strom, weil ein großer Teil des Lichts absorbiert wird. Mit direkter Beleuchtung lässt sich ein Raum mit einem Bruchteil des Energieaufwands ebenso gut ausleuchten. Reinigen Sie außerdem Lichtquellen und Leuchten regelmäßig.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	Historische AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	kumulierte Abschrei- bungen	Buchwert am	Abschrei- bungen des
	01.01.2007	2007	2007	2007	per 31.12.2007	31.12.2007	Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	43.488,46	3.908,67	/.	/.	37.141,13	10.256,00	4.166,67
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	77.702.463,26	57.621,30	/.	/.	22.895.070,58	54.865.013,98	1.083.782,30
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	508.098,90	/.	/.	/.	206.987,72	301.111,18	17.898,00
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	/.
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.287,85	3.420,28	9.697,58	/.	194.753,55	38.257,00	19.721,28
5. Anlagen im Bau	82.595,44	3.567.604,12	/.	249.569,49	/.	3.899.769,05	/.
6. Bauvorbereitungskosten	249.569,49		/.	-249.569,49	/.	.....	/.
	78.963.357,90	3.628.645,70	9.697,58	0,00	23.417.812,37	59.164.493,65	1.121.401,58
	79.006.846,36	3.632.554,37	9.697,58	0,00	23.454.953,50	59.174.749,65	1.125.568,25

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2007 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2007

Unter den *unfertigen Leistungen* werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Von den *Forderungen* haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Saldo per	davon mit einer Restlaufzeit
	31.12.2007	von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	131.876,91	6.594,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	116.832,55	0,00
	248.709,46	6.594,00

Die *sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten u.a. Forderungen auf Überzahlungen, Schadensersatzansprüche aus Versicherungsschäden und Forderungen gegenüber Mitgliedern.

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Zum 31.12.2007 betragen 188.000,00 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2007 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2007	nahmen	lungen	31.12.2007
	Euro	2007	2007	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.042.000,00	/.	25.000,00 <sup>(1)</sup>	1.067.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.509.386,59	/.	282.626,09 <sup>(2)</sup>	2.792.012,68
3. Sonstige Rücklage	5.016.609,74	/.	/.	5.016.609,74
	8.567.996,33	/.	307.626,09	8.875.622,42

<sup>(1)</sup> Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2007.

<sup>(2)</sup> Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2006 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 28.06.2007.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten Gehaltsverpflichtungen aus der Altersteilzeit eines Mitarbeiters.

Bei den sonstigen Rückstellungen sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (651.000,00 Euro), der Verwaltung (104.017,00 Euro) und für noch anfallende Baukosten (4.516,82 Euro) enthalten.

Die Zusammensetzung der *Verbindlichkeiten* nach den Fristigkeiten und Sicherungen ergeben sich aus nachfolgendem Verbindlichkeitsspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch GPR gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.934.641,82 (41.266.965,79)	990.365,90 (1.454.290,84)	4.439.817,17 (6.994.571,01)	37.504.458,75 (32.818.103,94)	42.934.641,82 (41.266.965,79)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.687.440,92 (2.731.226,32)	50.750,42 (50.000,78)	210.211,72 (207.063,24)	2.426.478,78 (2.474.162,30)	2.687.440,92 (2.731.226,32)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.587.176,25 (2.487.322,42)	2.587.176,25 (2.487.322,42)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	221.656,06 (24.311,12)	221.656,06 (24.311,12)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	942.551,65 (664.895,52)	933.084,40 (659.096,59)	9.467,25 (5.798,93)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	107.965,23 (89.767,15)	107.965,23 (89.767,15)	./. (./.)	./. (./.)	15.690,00 (85.980,89)
	49.481.431,93 (47.264.488,32)	4.890.998,26 (4.764.788,90)	4.659.496,14 (7.207.433,18)	39.930.937,53 (35.292.266,24)	45.637.772,74 (44.084.173,00)

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vergleichszahlen Vorjahr

#### Batterien brauchen viel Energie

Jede Batterie benötigt bei der Herstellung 40 mal mehr Energie als sie liefern kann. Aufladbare Akkus sind wesentlich sinnvoller und kostengünstiger.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2007 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2007

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

#### Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	6.016.780,54
Erlösschmälerungen	-123.150,65
Abgerechnete Betriebskosten	2.334.353,37
Erlöse aus Sondereinrichtungen	947,50
	8.228.930,76

Bei den *Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen* handelt es sich um zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die *anderen aktivierten Eigenleistungen* beinhalten eigene Verwaltungsleistungen.

Von den *sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 13.143,83 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 505,20 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 174.567,46 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.150,00 Euro auf Eintrittsgelder.

#### Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.155.144,03
Instandhaltungskosten	2.039.572,20
Andere Aufwendungen	131.296,71

Von den *sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 56.760,69 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 463.062,94 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die *sonstigen Steuern* betreffen mit 316.880,12 Euro die Grundsteuer und 325,00 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

## D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB. Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

**Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:**

	Vollzeit	Teilzeit
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	8	2
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1	0
<i>Hausmeister</i>	3	0
<i>Hauswarte</i>	0	12
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0	1
<i>Insgesamt</i>	12	15

Ein kaufmännischer Mitarbeiter befand sich ganzjährig in Altersteilzeit und eine Mitarbeiterin ab August im Erziehungsurlaub. Darüber hinaus waren durchschnittlich ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

## Prima Klima

Geschlossene Fensterläden oder außen liegende Jalousien können die Aufheizung der Räume während des Tages reduzieren. Ein Klimagerät sollte nur gezielt, zum Beispiel zum Vorkühlen des Schlafzimmers, eingesetzt werden: ein durchschnittliches Gerät hat im Betrieb eine Leistungsaufnahme, die einer Menge an Energiesparlampen entspricht, um damit 50 Wohnräume zu beleuchten.



## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2007 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2007

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

### Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender  
Vorsitzender Richter am Landgericht

**Stefan Rümmler**  
Diplom-Wirtschaftsingenieur

**Hans-Hubert Vogel** | Stellv. Vorsitzender  
Diplom-Finanzwirt

**Rolf Schwalbe**  
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

**Peter Blum** | Schriftführer  
Diplom-Finanzwirt

**Martin Trostmann** | (bis 30.09.2007)  
Diplom-Ingenieur

**Barbara Brehler-Wald** | Stellv. Schriftführerin  
Diplom-Verwaltungswirtin

**Erich Ehses**  
Diplom-Ingenieur

**Dieter Reimann**  
Diplom-Finanzwirt

### Vorstand

**Ralf H. Böenkamp** | Hauptamtlich  
Diplom-Betriebswirt

**Gerald Uber** | Nebenamtlich  
Geschäftsführer a.D.

---

#### Dauerbetrieb summiert sich

Auf den Dauerbetrieb von Kleingeräten wie Uhren, Radiowecker oder Antennenverstärker sollte, wenn möglich, verzichtet werden. Jeder Mini-Stromfresser verbraucht im Jahr etwa so viel Energie wie ein Computer im Dauerbetrieb.

**Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:**

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Anfang 2007	1.611	19.293
Korrektur frühere Jahre	1	14
Zugang 2007	111	1.575
Abgang 2007	109	1.290
Ende 2007	1.614	19.592

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 57.411,54 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 34.256,14 Euro.

Der gesetzlich zuständige Prüfungsverband ist der VdW Südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main.

Es bestehen Mitgliedschaften beim Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft (AGV), Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) und der Marketinginitiative Genossenschaften.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2007 von insgesamt 223.971,54 Euro - Jahresüberschuss 2007 in Höhe von 248.971,54 Euro abzüglich der Einstellung von 25.000,00 Euro in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage - wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 60.781,96 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 163.189,58 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 25. April 2008

**Wohnungsbaugenossenschaft der  
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.**

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

## Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2007

Bezeichnung	Anzahl Wohn- ein- heiten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über-/Unter- deckung Instand- haltung- kosten	Über-/Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über-/Unter- deckung Betriebs- kosten	Über-/Unter- deckung Sonstige Kosten	Über-/Unter- deckung 31. 12. 2007
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	191	37	7	-183.480,67	-58.843,66	-69.775,95	201.861,87	-110.238,41
Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	1	-203.276,99	-61.622,20	-42.570,89	174.128,19	-133.341,89
Bezirk 3 Eckenheim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	3	-363.458,57	-71.090,59	-49.704,65	588.386,40	104.132,58
Bezirk 4 Preunges- heim	260	200	0	-650.828,19	-83.985,60	-58.515,01	774.845,25	-18.483,55
Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	34	0	-11.880,17	-39.831,01	-20.484,70	279.780,36	207.584,49
Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	0	-39.755,59	-63.148,13	-21.545,84	202.716,42	78.266,84
Bezirk 7 Braunshardt	138	165	0	-55.850,46	-47.992,97	-26.177,12	119.316,62	-10.703,93
Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-24.006,59	-26.138,37	-21.633,73	41.157,74	-30.620,95
<b>Insgesamt:</b>	<b>1424</b>	<b>807</b>	<b>11</b>	<b>-1.532.537,23</b>	<b>-452.652,51</b>	<b>-310.407,89</b>	<b>2.382.192,85</b>	<b>86.595,22</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-1.067,97	-315,44	-216,31	1.660,06	60,35
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				387.610,57	0,00	0,00	-387.610,57	0,00
<b>somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:</b>				<b>-1.144.926,66</b>	<b>-452.652,51</b>	<b>-310.407,89</b>	<b>1.994.582,28</b>	<b>86.595,22</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-797,86	-315,44	-216,31	1.389,95	60,35

WE = Wohneinheit

### Warmhalten ohne Heizplatte

Eine Kaffeemaschine mit Thermoskanne hält frisch gekochten Kaffee auch ohne eine eingeschaltete Heizplatte für lange Zeit warm.

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2007 und des Lageberichtes 2007, der hierfür die Verantwortung trägt.

### Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.424 Wohneinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs 2 GenG entsprechen.

### Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2007 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2007 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögenslage und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung sowie durch das positive sonstige Ergebnis, das im Wesentlichen aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen resultiert.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Frankfurt am Main, den 25.04.2008

### Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.



Dr. Schirduan  
Wirtschaftsprüfer



Schultze  
Wirtschaftsprüfer

## Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2007

### 10 Jahre Mitgliedschaft

Gisela Lanz  
Mathilde Ritz  
Christel Demuth  
Peter Milde  
Kerstin Löhndorf  
Karin Lamberth-Fretes  
Manuel Djeddi  
Erika Becker  
Stephan Schmidt  
Jörg Mohr  
Angelika Schmidt  
Regina Schubert  
Ingvild Zuckschwerdt  
Ralf H. Bökenkamp  
Edelgard Gärtner  
Dr. jur. Edgar Lenz  
Beate Paul  
Klaus Mayr  
Beate Hofmann  
Patric Ziel  
Hamid Salahdine  
Ulrich Bonger  
Jutta Thomas  
Dr. Roland Gerster  
Sacip Misimi  
Gudrun Lotz

Isa Maras  
Claudia Eiling  
Ariane Vescia  
Antonia Röck de Jaramillo  
David Mickel  
Raimund Vey  
Kassaye Mersha  
Michael Hübner  
Stefan Schäfer  
Andreas Spätling  
Peter Wippich  
Dilber Özcelik  
Thorsten Busch  
Elmas Saglam  
Karsten Lehmann  
Sevda Ugur  
Christine Pfaff  
Alexandra Galli  
Mario Vinke  
Thorsten Walker  
Volker Pfeffer  
Gerhard Abitz  
Dieter Müller  
Manuela Ludwig  
Michael Knauf

### 25 Jahre Mitgliedschaft

Joachim Thunack  
Barbara Grüning  
Heinz Werner  
Heike Freitag  
Eberhard Haym  
Hermann Maas  
Harald Perner  
Helga Feuer  
Magda Ekladius  
Doris Schepp  
Franz Josef Schmidt  
Alfred Umbach  
Gertrud Karger

### 40 Jahre Mitgliedschaft

Liesel Huth  
Barbara R. Bonnkirch  
Jürgen Weber  
Bernhard Quasebarth  
Dieter Fülling  
Bernd Thies  
Willi Freitag  
Manfred Tschierske  
Dr. Günter Döhler

### 50 Jahre Mitgliedschaft

Hans Becker  
Helmut Göbel

## Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2007

**Johanna Klosa**, verstorben am 2. Februar 2007

**Ernst Degen**, verstorben am 12. März 2007

**Liselotte Anlauf**, verstorben am 16. Juni 2007

**Anja Schymik**, verstorben am 23. Juni 2007

**Guiseppe Russo**, verstorben am 30. Juni 2007

**Wolfgang Kissner**, verstorben am 15. Juli 2007

**Barbara Hagenmeyer**, verstorben am 5. August 2007

**Ingrid Eiling**, verstorben am 22. September 2007

**Hedwig Gresser**, verstorben am 12. Oktober 2007

**Luise Thies**, verstorben am 4. November 2007

**Martha Schmidt**, verstorben am 24. Dezember 2007

---

### Abluft ist günstiger als Kondensation

Wäschetrockner gelten als hohe Energieverbraucher: Effizienzklasse A erreichen bisher nur wenige Geräte. Insbesondere Kondensationstrockner verbrauchen ca. 10 Prozent mehr Energie zum Trocknen der Wäsche als Ablufttrockner.